



# Покупая новостройку, проверяй застройщика

**Покупка жилья – одно из самых ответственных мероприятий для любого человека. Зачастую собственное уютное жилье определяет качество жизни на долгие годы. Неудивительно, что многих людей, впервые сталкивающихся с покупкой жилья, волнует, как купить квартиру, в первую очередь в новостройке, и не прогадать, не попасть в ряды обманутых дольщиков?**

**В**опросов при приобретении новостройки, как показывает практика, возникает множество. На что необходимо обращать пристальное внимание при покупке жилья на стадии строительства? Справиться с этой непростой задачей помогает первый вице-президент Группы Компаний ПИК Артем Эйрамджанц.

— **Артем, многие покупатели мечтают приобрести жилье в современных комфортных новостройках. Но ситуация с обманутыми дольщиками заставляет многих серьезно задуматься, стоит ли так рисковать.**

— Давайте разберемся с этими страхами. С чего все покупатели начинают выбор квартиры? С ее расположения и цены — это два главных параметра при выборе жилья на вторичном рынке.

На первичном рынке нюансов гораздо больше. Прежде всего, нужно посмотреть, кто строит дом. Если вы хотите, чтобы купленные метры стали вашими, вопрос репутации застройщика должен быть для вас первым и самым важным вопросом. Ведь котлован может никогда не стать достойным жилым комплексом, если застройщик окажется мошенником или банкротом.

— **Так на что же надо обращать внимание при выборе застройщика?**

— Первое: как долго компания работает на рынке. Если это новичок с единственным жилым проектом, то не стоит рисковать сбережениями. Второй вопрос: сколько объектов компания уже построила и сколько возводит в настоящий момент. Если это всего один дом, риски возрастают. Опытный покупатель



Если банк проверил застройщика и вынес положительное решение о кредитовании его квартир, это верный знак, что риски минимальны.

обратит внимание и на наличие у компании собственных производственных мощностей и подрядных организаций: на мой взгляд, это хорошая гарантия того, что девелопер полностью контролирует процесс строительства и не зависит от сторонних подрядчиков. И наконец, немаловажный аспект — условия приобретения квартиры. Самый предпочтительный вариант оформления документов — договор долевого участия, защищающий права дольщика как от повторной продажи квартиры, так и от задержки строительства в виде прописанных штрафов за перенос сдачи дома.

— **Артем, многие уверены, что даже договор долевого участия не гарантирует благонадежность компании-застройщика. Так ли это?**

— Как я уже говорил, вопрос репутации застройщика является главным при покупке квартиры в новостройке. Посмотрите на головной офис компании, оцените, в каких условиях работают сотрудники, как оформлена клиентская зона. Ведь серьезная и стабильная организация вкладывает значительные средства в оборудование офиса, который

должен служить ей долгие годы. Такая компания не съедет из здания за одну ночь с деньгами обманутых дольщиков.

По моему мнению, на сегодняшний день один из основных показателей надежности компании помимо нарабатываемой годами репутации — готовность банков давать покупателям ипотечные кредиты. Ведь не секрет, что покупатель ограничен в выборе кредитных организаций: список банков, где реально взять ипотечный кредит на покупку новостройки, довольно небольшой в сравнении с другими видами кредитования. Это связано с тем, что банк, прежде чем начать работу по той или иной новостройке, тщательно изучает всю документацию по проекту, а также операционную деятельность и финансовое состояние девелопера. Это длительная и сложная процедура, которую не все застройщики в состоянии успешно пройти. Зато если банк проверил застройщика и вынес положительное решение о кредитовании его квартир, это верный знак, что риски минимальны. Так что компания, с которой по ипотеке работают сразу несколько крупных банков, имеет высокую степень надежности. **■**



## СПРАВКА

**АРТЕМ ЭЙРАМДЖАНЦ** — первый вице-президент Группы Компаний ПИК, одного из ведущих российских девелоперов масштабных жилых проектов в Москве, Московской области и регионах России. Артем занимает руководящие должности в Группе с марта 2002 года. До ГК ПИК Артем работал в ряде коммерческих банков. Артем окончил Финансовую академию при Правительстве РФ по специальности «Международные экономические отношения»



**ВАЖНО ВСЁ!**